Verkaufslokal in stark frequentierter Lage



Objektnummer: 4150

Eine Immobilie von Wild Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3950 Gmünd
Nutzfläche:	469,84 m²
Lagerfläche:	143,81 m²
Verkaufsfläche:	250,66 m²
Keller:	75,37 m²
Kaltmiete (netto)	2.105,18 €
Kaltmiete	2.666,66 €
Miete / m²	4,48 €
Betriebskosten:	561,48 €
USt.:	533,34 €

Ihr Ansprechpartner



Verena Kolm

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH
Lainsitzstraße 14
3950 Dietmanns

T +43 664/88223773
H +43 664/88223773
F +43 1/616 32 77-216

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

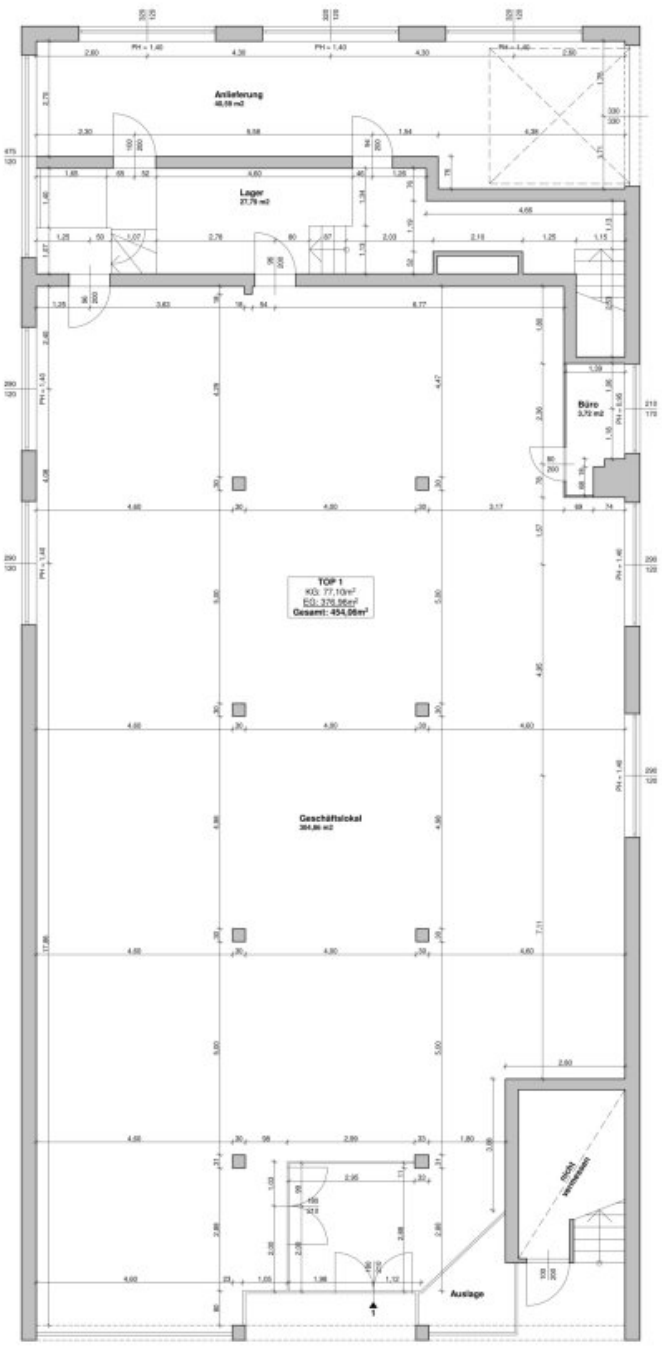

ZIEHEN





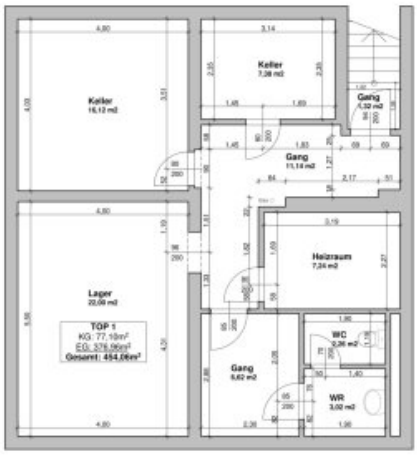






NUTZFLÄCHEN	
TOP 1	376,96
SONSTIGE FLÄCHEN	
Gesamtfläche	376,96

NUTZFLÄCHEN	
TOP 1	77,10
SONSTIGE FLÄCHEN	
Gesamtfläche	77,10



3950 Gmünd, Conrathstraße 34a

GRUNDRISS - Keller- und Erdgeschoss, TOP 1

OFFICE MÜLLNER

Empfänger	Datum

BESTANDSPLAN

projekt:	3950 Gmünd, Conrathstraße 34a		
planinhalt:	Keller- und Erdgeschoss, TOP 1		
maßstab:	1:100	planformat:	A3 (29,7*42,0cm)
plannummer:	0911 589-09	datum:	24.08.2009
Hauseigentümer:	conwert Immobilien Invest SE	AR	BE
		0911 589-09	

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

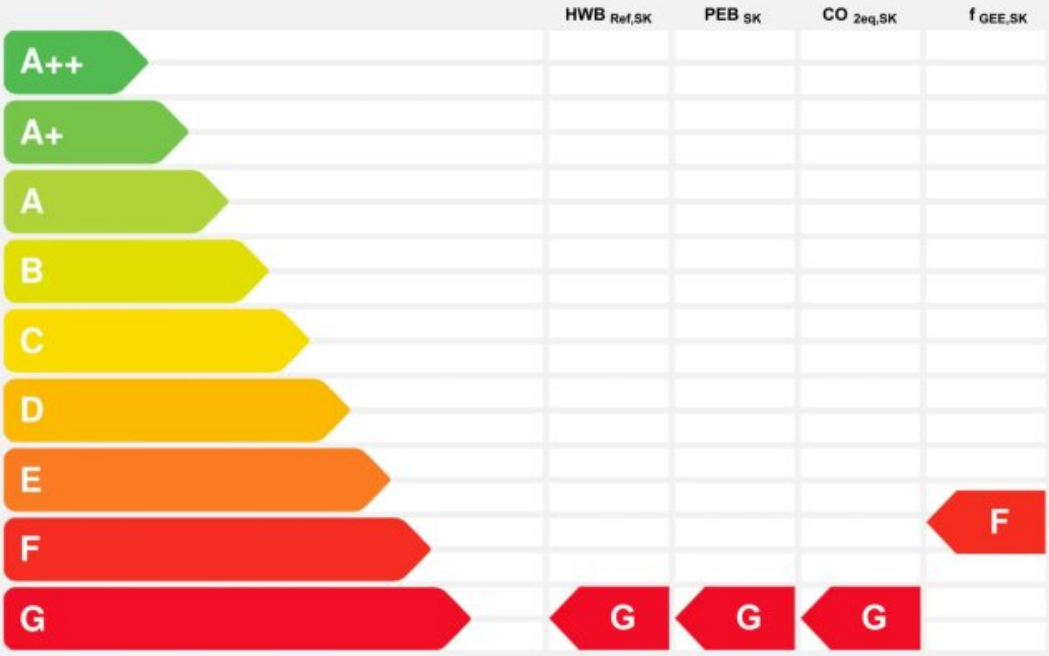
Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

BEZEICHNUNG	Verkaufsraum Conrathstraße 34a	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG	Baujahr	1970
Nutzungsprofil	Verkaufsstätten	Letzte Veränderung	1994
Straße	Conrathstraße 34a	Katastralgemeinde	Gmünd
PLZ/Ort	3950 Gmünd	KG-Nr.	7007
Grundstücksnr.	1171/22	Seehöhe	492 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

KB: Der **Kühlbedarf** ist jene Wärmemenge, welche aus den Räumen abgeführt werden muss, um unter der Solltemperatur zu bleiben. Er errechnet sich aus den nicht nutzbaren inneren und solaren Gewinnen.

BefEB: Beim **Befeuchtungsenergiebedarf** wird der allfällige Energiebedarf zur Befeuchtung dargestellt.

KEB: Beim **Kühlenergiebedarf** werden zusätzlich zum Kühlbedarf die Verluste des Kühlsystems und der Kältebereitstellung berücksichtigt.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

BeiEB: der **Beleuchtungsenergiebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht dem Energiebedarf zur nutzungsgerechten Beleuchtung.

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt und entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f$_{GEE}$: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_2$eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Mitglied des immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In der Conrathstraße 34a in 3950 Gmünd gelangt ein großzügig dimensioniertes Verkaufslokal zur Vermarktung, das sich durch eine klare Flächenstruktur und funktionale Nebenbereiche auszeichnet. Die Verkaufsfläche umfasst 250,66 m² und bietet durch ihre offene Grundrissgestaltung flexible Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für Einzelhandel, Schauraum oder dienstleistungsorientierte Konzepte. Ergänzt wird das Angebot durch eine Lagerfläche inklusive Anlieferungsbereich im Ausmaß von 143,81 m², die über ein doppelflügeliges Tor verfügt und damit eine direkte, effiziente Warenanlieferung ermöglicht.

Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Die Trennung von Verkaufs- und Lagerflächen erlaubt einen reibungslosen Betriebsablauf, wobei insbesondere der ebenerdige Anlieferungsbereich betriebslogistische Vorteile bietet. Die Flächen sind funktional angelegt und auf eine dauerhafte gewerbliche Nutzung ausgelegt. Ob und in welchem Umfang Adaptierungen erforderlich sind, hängt vom jeweiligen Nutzungskonzept ab; die Grundsubstanz erlaubt jedoch eine vielseitige Weiterentwicklung.

Frequentierung und Umfeld

Die Frequentierung wird einerseits durch den Durchzugsverkehr, andererseits durch die umliegenden Betriebe sowie die wohnortnahe Versorgung getragen. Zwar handelt es sich nicht um eine klassische innerstädtische Fußgängerzone, jedoch wird die Lage als nachhaltig frequentiert eingeschätzt, insbesondere für zielgerichtete Einkäufe und gewerbliche Dienstleistungen. Klar ist hingegen, dass der Standort vor allem von einer guten Sichtbarkeit und der praktischen Erreichbarkeit profitiert.

Ausblick / Nutzungsperspektive

Das Objekt eignet sich insbesondere für Handelsbetriebe mit erhöhtem Flächenbedarf, für Fachmärkte oder für Unternehmen, die Verkaufs- und Lagerflächen an einem Standort bündeln möchten. Ob eine Umnutzung oder Spezialisierung erfolgt, ist offen. Festzuhalten ist jedoch, dass die Kombination aus Verkaufsfläche, großzügigem Lager und funktionalem Anlieferungsbereich eine langfristig tragfähige gewerbliche Nutzung ermöglicht.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.